

## 试论离婚纠纷中按揭房屋分割的相关法律规定

近年来随着经济的蓬勃发展，房价逐渐走高，按揭贷款买房已经成为社会普遍现象。随之而来的是各种离婚纠纷中对按揭房屋所产生的争议占据了离婚案件中相当大的比重，由于各地高级人民法院的对按揭房屋的指导意见存在“同案不同判”现象，使得按揭房屋的分割、归属问题更加棘手。

在我国，期房按揭是指开发商、银行和购买人三方事先约定，允许购买人将其已预付部分房款而取得的房产权益做抵押，购买人按期清偿银行贷款，开发商对该行为做担保。一旦发生购买人不能如约履行义务的行为，银行可以处分房产并优先受偿或者开发商回购房屋，以清偿银行的贷款。但作为按揭权人，银行并不享有所购房屋的产权，而只享有优先受偿权，再者，银行的优先受偿权仅仅是期待权，而不是现实物权。

离婚案件中，按揭房屋的分割问题取决于该涉案房屋的取得时间，婚前取得即难以分割、婚后取得即可以分割；然而以何节点作为买受人取得房屋所有权的时间现并无法律明文规定，目前存在以下三种意见：1. 以按揭房屋的权属登记作为取得时间。2. 以房产证的获得作为取得时间。3. 以支付首付款时间作为取得时间。虽然对于房屋所有权问题，我国法律规定的是不动产的取得是以登记为标志的，但对于一方婚前首付按揭贷款所购买的房产，因其在婚前已经通过银行贷款的方式向房地产公司支付了全部购房款，买卖房屋的合同义务已经履行完毕，婚后获得的物权只是财产权利的自然转化，故离婚分割财产时将按揭房屋认定为这一方的个人财产相对比较公平。在《婚姻法司法解释（三）》第10条规定：“夫妻一方婚前签订不动产买卖合同，以个人财产支付首付款并在银行贷款，婚后用夫妻共同财产还贷，不动产登记于首付款支付方名下的，离婚时该不动产归产权登记一方，尚未归还的贷款为产权登记一方的个人债务。双方婚后共同还贷支付的款项及其相对应财产增值部分，离婚时应根据婚姻法第三十九条第一款规定的原则，由产权登记一方对另一方进行补偿。”中同样佐证了上述观点。

在离婚纠纷中的按揭房屋的不同情况都会带来不同处理方法，简而言之有以下四种情形：（1）夫妻一方在婚前支付首付款并取得房屋产证，房产在婚前已确

定权属归属，属于一方婚前个人财产，如配偶在婚后参与还贷则按《婚姻法司法解释（三）》第10条规定处理。（2）夫妻一方婚前支付首付款，但于婚后登记房产权属并取得房产证；房产证的获得的虽是不动产物权所取得的标准，但在夫妻内部关系并不能简单适用该原则，它是婚前支付首付款一方的物权期待权实现成现实的物的过程，如上文所述，一方在婚前支付首付款、该房屋已属于一方婚前个人财产。（3）夫妻双方婚前签订购房合同，但于婚后支付首付款，无论是否登记于其中一人名下，该首付款是通过夫妻共同财产支付，故该房屋属于夫妻共同财产。（4）夫妻双方婚前共同出资购买（首付款于婚前支付），因该首付款为夫妻共同财产，故该房产也应认定为夫妻共同财产，但因由于夫妻关系的特殊化，婚前该房屋由按份共有转化成婚后的共同共有。

故综上所述，在双方对房屋没有特殊约定，并且房产证上只存在购房人一方名字的情况下，若是一方出资购房，则属于一方的婚前财产，并不会因婚后共同还贷行为改变房屋的属性。

2015年11月26日